



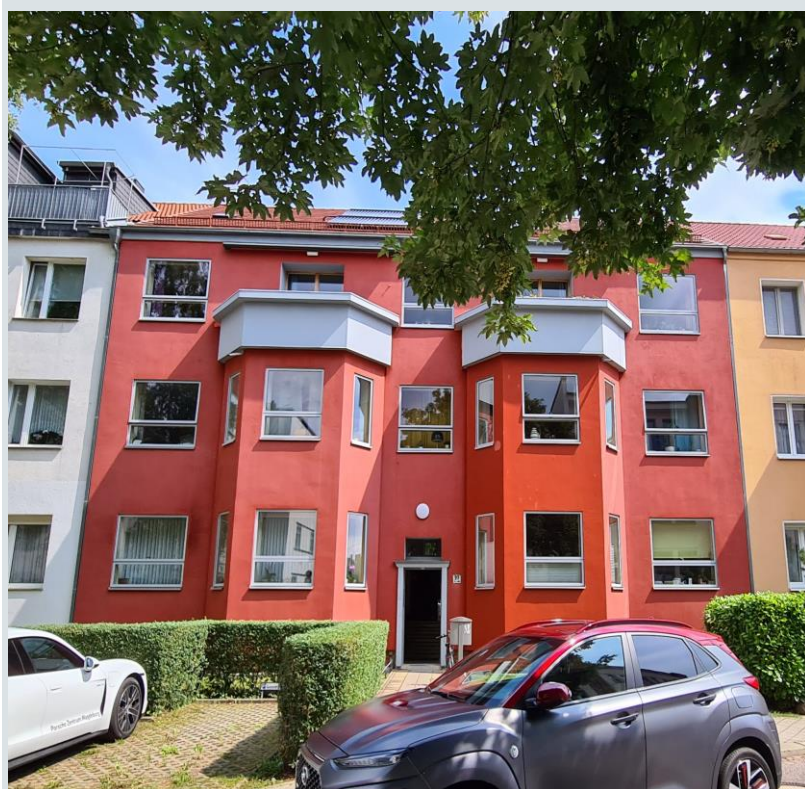
Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. KA037 ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

SANIERTES MEHRFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER WOHLNLAG



Eckdaten

Objektart:
Mehrfamilienhaus

Objektlage:
Magdeburg-Stadtfeld Ost

Ortsangaben:
Ganghofer Str. 10
39108 Magdeburg

Wohneinheiten: 6

Grundstücksfläche:
ca. 750 m²

Wohnfläche: ca. 496 m²

Baujahr/Vollsaniert:
1930/2008

Kaufpreis: 1.270.000 €

Courtage: 6 % inkl. der
MwSt, zu zahlen vom
Erwerber

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt Ganghofer Straße 10 handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das ca. um 1930 erbaut wurde. Das Haus wurde in Massivbauweise in Blockrandbebauung als reines Vorderhaus errichtet und ist voll unterkellert. Über dem Erdgeschoss erheben sich zwei Vollgeschosse und ein gedämmtes nicht ausgebautes Dachgeschoß. Die Fassade verfügt über eine moderne Straßenfront mit Erkern und zwei Balkonen. Die Erschließung des Vorderhauses erfolgt über ein Treppenhaus, das von der Straße aus begehbar ist.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.





Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

Das Dach ist als Satteldach konstruiert und beherbergt einen Trockenraum mit Wäschetrockner für die Bewohner. Auf dem Dach ist eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung installiert. Der gepflegte Innenhof ist gärtnerisch klassisch angelegt und wird von den Mietern sehr geschätzt. Die Mietfläche beträgt ca. 496 m² und verteilt sich auf 6 Wohneinheiten, von denen alle vermietet sind. Die Wohnungsgrößen teilen sich in vier 3-Raum Wohneinheiten mit ca. 80 m² und zwei 3 ½ -Raum Wohneinheiten mit ca. 88 m² auf. Diese zwei Wohneinheiten verfügen zusätzlich über Balkone bzw. verglaste Wintergärten zur West- und Ostseite des Mehrfamilienhauses, die sich komplett öffnen lassen.

Das Objekt wurde 2008 durch den Eigentümer umfassend saniert und modernisiert. Bei der Sanierung wurde die Fassade instandgesetzt und neue Iso-Kunststofffenster eingebaut. Alle Einheiten wurden modernisiert, sorgfältig renoviert und verfügen über Tageslichtbäder mit modernem Feinsteinzeug, WCs, Sanitärarmaturen und Waschmaschinen sowie ansprechende Badmöbel im passenden Design. Ebenso finden alle Mieter sehr hochwertige Einbau-Flurschränke vor. Auch im Schlafzimmer wurden gleich Kleiderschränke im passenden Grau-Rot-Ton verbaut. Die Fußböden in den Wohn- und Schlafbereichen wurden mit Naturholz bzw. Parkett ausgestattet, TV und Telefonanschluss sowie DSL sind vorhanden bzw. möglich. Alle 6 Wohnungen wurden mit sehr hochwertigen Einbauküchen ausgestattet. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine moderne Gaszentralheizung. Bad und Küchenbereiche verfügen über Fußbodenheizung.

Es besteht kein Instandhaltungsrückstau, da die erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kontinuierlich durchgeführt wurden. Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 10,19 €/m². Das Objekt wird von den meisten Mietparteien bereits langjährig bewohnt, die das ruhige Wohnumfeld sehr schätzen und auch weiterhin hier wohnen möchten. Vor dem Mehrfamilienhaus befinden sich drei zum Objekt gehörende PKW-Stellplätze.

Für weitere ausführliche Informationen stehen wir Ihnen gern jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem offerierten Objekt.



Lage

Das Objekt befindet sich in Magdeburg, der Landeshauptstadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Kulturelle Wahrzeichen wie der Magdeburger Dom und zahlreiche historische Bauwerke verleihen der Stadt Charakter. Mit derzeit ca. 242.000 Einwohnern und einem jährlichen Einwohnerzuwachs ist Magdeburg eine attraktive Stadt für Investoren. Die Stadt liegt geografisch günstig an der Ost-West Verbindungsachse zwischen Berlin und Hannover-Ruhrgebiet. Die Lage an der Kreuzung der A2 mit der A14 sowie am Mittellandkanal mit dem größten Binnenhafen Ostdeutschlands, aber auch große Infrastrukturprojekte wie z.B. der Ausbau der A 14 bis zur Ostsee und eine neue Zugverbindung nach München bieten wichtige Standortvorteile, die ständig weiter ausgebaut werden. Als bedeutender Standort für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung hat die Stadt in den letzten Jahren auch einen starken wirtschaftlichen Aufschwung erfahren.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ein moderner Citytunnel sowie die neue Strombrücke werden zum architektonischen Highlight der Stadt. Neue Forschungsunternehmen, die mit der Universität zusammenarbeiten, haben sich angesiedelt. Damit ist die Zahl der Studierenden auf über 22.000 angestiegen. Die Stadt profitiert in den kommenden Jahren von gestiegenen Steuereinnahmen und Förderprogrammen. Magdeburg beherbergt viele Behörden und Verwaltungen mit über 22.000 Angestellten und hat den höchsten Mitarbeiteranteil im öffentlichen Dienst. Das Städtische Klinikum Magdeburg und die Universitätsklinik genießen einen hervorragenden Ruf und gelten als feste Größen in der Stadt. Weitere Investitionen in Logistik, Maschinenbau und Forschung geben wirtschaftlich starke Impulse. Die städtebaulichen Maßnahmen sowie die wachsende Wirtschaft machen Magdeburg zukunftssicher.

